Saber para invertir

Inicio › Subastas: cómo funcionan y cómo participar › Guía

Antes de tu primera puja: qué revisar y cuánto podrías terminar pagando

Una subasta no es una forma garantizada de comprar barato. Es una compra con reglas propias, menos información y costes que no aparecen en el precio de la puja. Esta guía te enseña a evaluar una operación antes de entrar.

Revisado: 9 nov 2026 | Subastas de bienes en España | Fiscalidad: territorio común

QUÉ COMPRAS
El bien tal como está

VISITA
A menudo no es posible

PARA PUJAR
Depósito, normalmente el 5 %

COSTE REAL
Puja + impuestos + cargas + obras

PLAZO
De semanas a muchos meses

01 Qué es una subasta

Una venta en la que varias personas ofrecen un precio y se adjudica a la mejor oferta, siguiendo unas reglas publicadas. En España se subastan viviendas, locales, terrenos, garajes, vehículos y otros bienes, muchas veces para pagar deudas de su propietario.

Diferencias con una compra normal:

- No negocias con el dueño: el procedimiento lo lleva un juzgado, una administración, un notario o una empresa.
- Compras el bien en el estado en que esté, a menudo sin poder visitarlo.
- Algunas deudas del bien pueden pasar a ti.
- No siempre recibes las llaves al pagar: la entrega puede llevar tiempo.

Vocabulario básico: **valor de subasta** (el valor de referencia fijado para el bien), **puja** (tu oferta), **consignación o depósito** (lo que adelantas para participar), **adjudicatario** (quien gana), **cargas** (deudas o derechos que pesan sobre el bien).

---

02 Tipos de subastas

Judiciales
Las ordena un juzgado, normalmente porque el propietario no pagó una deuda o hipoteca. Las dirige el letrado de la Administración de Justicia.

Administrativas
Las organizan Hacienda, la Seguridad Social u otras administraciones para cobrar deudas o vender bienes públicos.

Notariales
Las celebra un notario, por ejemplo en ejecuciones hipotecarias extrajudiciales o a petición de los propietarios.

Privadas
Las organizan empresas, bancos o particulares. Sus reglas las pone cada organizador: léelas con más cuidado.

No confundir con las subastas del Tesoro, en las que el Estado emite letras, bonos y obligaciones.

03 Dónde encontrarlas

- **Portal de Subastas del BOE** (subastas.boe.es): reúne las subastas judiciales, las notariales y las de la Agencia Tributaria, entre otras.
- **Sedes electrónicas** de otras administraciones, como la Seguridad Social o algunos ayuntamientos y comunidades.
- **Plataformas privadas** de empresas y entidades. Comprueba siempre quién organiza la subasta y quién responde si algo falla.

Cuidado con los intermediarios que cobran por «acceso exclusivo» a subastas oficiales o piden transferencias a cuentas particulares. Las subastas públicas son de acceso gratuito.

04 Cómo acceder

- Necesitas identificarte con **certificado digital o Cl@ve** para registrarte en el Portal de Subastas del BOE.
- Una vez registrado, puedes consultar cada expediente: descripción del bien, valor de subasta, depósito, fechas y documentos.
- Para pujar debes hacer el depósito antes, desde el propio portal o por los medios que indique la subasta.
- Puedes pujar en nombre propio o representando a otra persona o empresa, acreditándolo.

05 Antes de pujar

Esta es la parte que más dinero ahorra. Revisa como mínimo:

- [ ] **Nota simple o certificación de cargas** del Registro de la Propiedad: quién es el titular y qué hipotecas, embargos o derechos hay.
- [ ] **Qué cargas se mantienen.** En una subasta judicial, las cargas anteriores a la que se ejecuta suelen seguir: si ganas, las asumes.
- [ ] **Deudas con la comunidad de propietarios.** El inmueble responde de las del año en curso y los tres anteriores.
- [ ] **IBI pendiente.** El inmueble responde de los recibos no prescritos.
- [ ] **Ocupación.** Si vive alguien, con o sin contrato, recuperar la posesión puede llevar meses y abogado.
- [ ] **Estado físico.** Si no puedes visitarlo, mira la ficha del Catastro, fotos aéreas y la zona, y presupuesta una reforma amplia.
- [ ] **Condiciones particulares** de esa subasta: plazos de pago, si se admite ceder el remate, si hay mínimos.
- [ ] **Tu financiación.** El banco tarda en conceder una hipoteca y el plazo para pagar es corto.

06 Cómo participar

- **Depósito:** en subastas judiciales, notariales y de Hacienda suele ser el **5 % del valor de subasta**. Si no ganas, te lo devuelven.
- **Pujas:** en el Portal del BOE la subasta dura 20 días naturales. Las pujas de última hora pueden ampliar el cierre.
- **Mínimos:** en subastas judiciales de inmuebles, si la mejor puja no llega al 70 % del valor de subasta, la adjudicación no es automática y pueden intervenir el deudor o el acreedor.
- **Si ganas y no pagas,** pierdes el depósito.

07 Coste total

El precio de tu puja es solo una parte. Suma siempre:

- **Precio de adjudicación.**
- **Impuestos:** si es de segunda mano, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (entre el 6 y el 10 % según la comunidad). Comprueba sobre qué valor se calcula en tu comunidad.
- **Gastos:** inscripción en el Registro, gestoría y, si hace falta, notaría.
- **Cargas que asumes:** hipotecas o embargos anteriores, comunidad, IBI.
- **Posesión:** abogado y procurador si hay ocupantes, y los meses sin poder usarlo ni alquilarlo.
- **Acondicionamiento:** reforma, cerrajería, suministros y certificado energético.

08 Después de ganar

- **Pago del resto:** en subastas judiciales de inmuebles, normalmente en 40 días.
- **Documento:** el juzgado emite el decreto de adjudicación; en otras subastas, la certificación o escritura que corresponda.
- **Impuestos:** presentas y pagas el ITP en tu comunidad en el plazo que fije (habitualmente un mes).
- **Inscripción** en el Registro de la Propiedad a tu nombre, con cancelación de las cargas posteriores.
- **Posesión:** si el inmueble está vacío, recibes las llaves; si está ocupado, solicitas la entrega o el lanzamiento al juzgado.

09 Caso práctico: un piso que parecía barato

Subasta judicial de un piso con **valor de subasta de 120.000 €**. Pisos parecidos se venden en la zona por unos 130.000 €. Ganas con una puja de 90.000 €.

Supuestos: ITP del 8 % sobre el precio, ocupado por el antiguo propietario, sin cargas anteriores.

Depósito para pujar (5 % de 120.000 €) · se descuenta del precio	6.000 €
Precio de adjudicación	90.000 €
ITP al 8 %	7.200 €
Registro y gestoría	1.000 €
IBI pendiente (2 años)	800 €
Comunidad pendiente	1.800 €
Abogado y procurador para la posesión	2.500 €
Reforma	15.000 €
Coste total	**118.300 €**

Al final pagas **118.300 €**, un 31 % más que la puja, y has esperado meses sin poder usar el piso. Frente a los 130.000 € de mercado el ahorro es de unos 11.700 €, no de 40.000 €. Con una reforma mayor o una carga anterior no detectada, la operación podría salir más cara que comprar en el mercado.

Ejemplo educativo con cifras supuestas. Los impuestos y los plazos dependen de la comunidad autónoma y del tipo de subasta. País Vasco y Navarra tienen normativa propia.

Contenido educativo. No es asesoramiento personalizado. Para una operación concreta, consulta con un abogado o un gestor.

Fuentes: Portal de Subastas del BOE, Agencia Tributaria, Ley de Enjuiciamiento Civil.